

Quid de vos immeubles français ?

LOYERS

Les résidents belges qui disposent de biens immobiliers en France sans les louer sont désormais moins imposés. De fait, comme l'explique l'avocat fiscaliste bruxellois **Grégory Homans, associé au cabinet Dekeyser & Associés**, « jusqu'il y a peu, le résident belge devait déclarer un loyer moyen brut. Ce loyer était exonéré d'impôt en Belgique sous réserve de progressivité ». Cela signifie que ces revenus (fictifs) n'étaient pas taxés en Belgique mais

seulement pris en compte pour augmenter le taux d'imposition des autres revenus imposables en Belgique du contribuable belge. Plus ces revenus sont élevés, plus le contribuable risque concrètement de passer dans une tranche supérieure d'imposition (plafonné à 50 % à partir de 38.000 euros). « En 2016, suite à un arrêt de la Cour de Justice de l'Union européenne, le fisc belge a adopté une circulaire qui prévoit que le résident belge

doit désormais mentionner dans sa déclaration fiscale belge la base de calcul de la taxe française foncière, diminuée de certaines taxes. Cette base de calcul étant en principe sensiblement inférieure au loyer moyen brut, cette modification est à l'avantage du contribuable », précise maître Homans. Lorsqu'un immeuble français est loué par une SCI (société civile immobilière) et que ses revenus locatifs sont distribués aux associés, en l'occurrence à des résidents belges, les choses pourraient cette fois-ci devenir moins favorables. « Jusqu'il y a peu, les revenus distribués par une SCI à ses associés

étaient assimilés par le fisc belge à des revenus fonciers français. Ces revenus sont donc imposables en France et exonérés en Belgique, sous réserve de progressivité », explique **Grégory Homans**. « Mais en septembre dernier, la Cour de Cassation a semé le trouble en estimant que les revenus distribués par une SCI à ses associés ne constituaient pas des revenus immobiliers français et que, par conséquent, la Belgique pouvait les imposer », poursuit-il. « Cet arrêt est surprenant à plus d'un titre, notamment sur le fait que la Cour de Cassation ne se prononce pas sur la nature des

revenus... », estime **maître Homans**, qui espère que le nouveau traité fiscal franco-belge en matière d'impôt sur les revenus, en cours de renégociation, clarifie cette situation.

VENTE

Par ailleurs, l'avocat rappelle que la vente par un résident belge de titres d'une SCI ou d'une SPI (société à prépondérance immobilière) n'est pas taxée en France et ce, sur base du traité fiscal franco-belge actuellement en vigueur. « En Belgique, la plus-value issue de cette cession est aussi exonérée sous certaines conditions. Beaucoup pensent que la vente de titres de SCI ou SPI est assimilée à une vente d'immeuble française et donc soumise à la taxe sur la plus-value française, ce qui n'est pas le cas. La renégociation en cours du traité fiscal entre la France et la Belgique devrait notamment porter sur la possibilité pour la France d'imposer les plus-values réalisées sur la vente de ce type de titres. Plusieurs traités fiscaux conclus par la France vont déjà dans ce sens. Parmi ceux-ci : le traité conclu avec l'Allemagne, celui avec la Suisse ou encore le nouveau traité entre la France et Luxembourg », conclut **maître Homans**. ■

